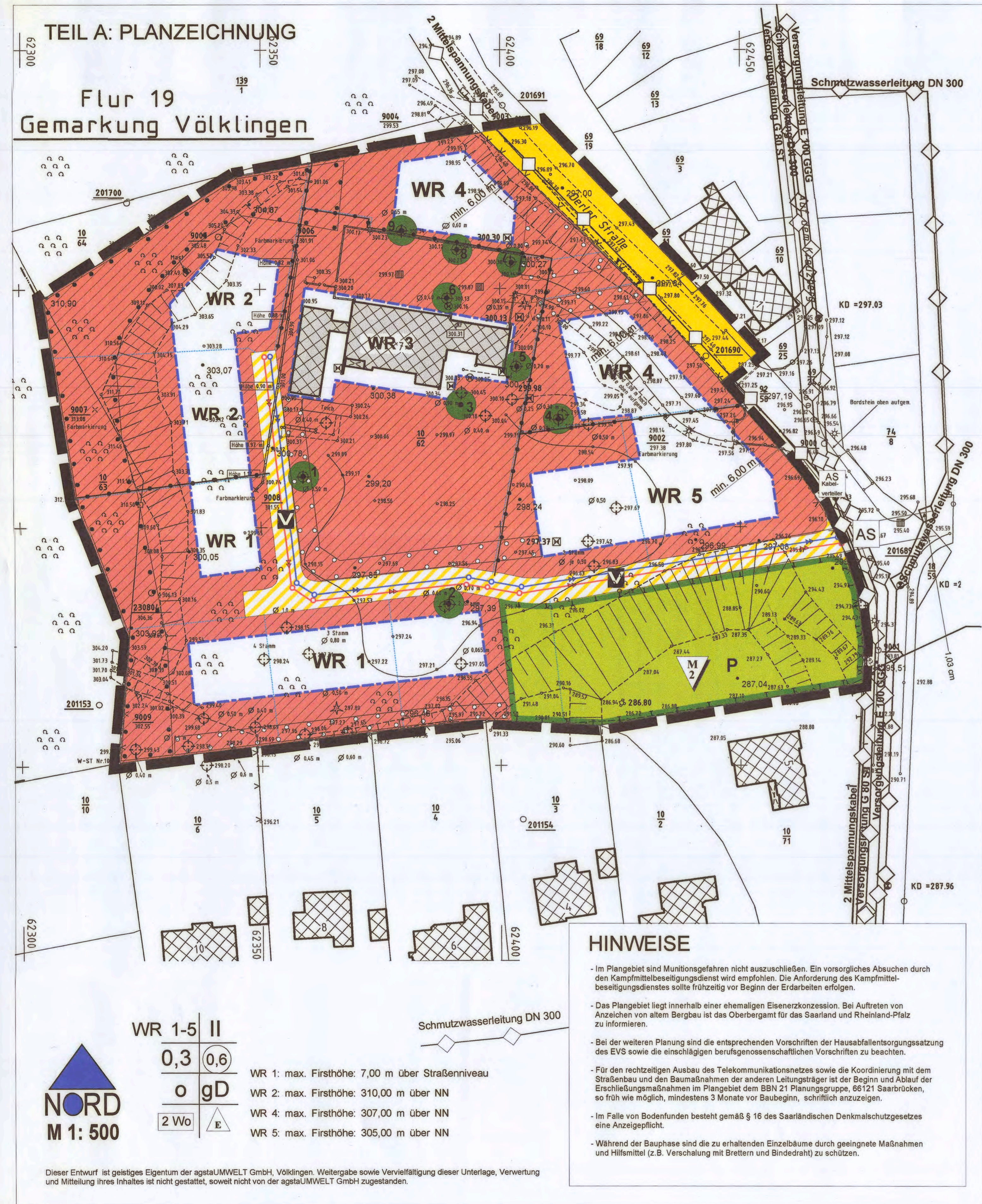


MITTELSTADT VÖLKLINGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. I / 81 "WOHN-PARK DERLER STRASSE"



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB hier: Einfahrtsbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch
Regenwasserkanalisation (Planung)
Schmutzwasserkanalisation (Planung)
- P Schutzgrünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB (Bäume wurden nicht eingemessen, Nummerierung siehe Begründung)
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB hier: Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung
gD zulässige Dachform, hier geneigtes Dach
Böschung
Gebäudebestand
Höhenangaben in Meter NN
Flurstücksnummer
AS Anschlusspunkt an das vorhandene Versorgungsnetz
2 Wo maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
Abgrenzung neuer Parzellen (Vorschlag, keine Festsetzung)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetz:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichnungsverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntm. v. 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BGBl. I S. 2081)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntm. der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes v. 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695) zuletzt geändert durch Gesetz v. 30. April 1998 (BGBl. I S. 623)
Raumordnungsgesetz v. 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102)

Landesgesetz:
Baurecht für das Saarland (LBO Saarland) i.d.F. v. 27. März 1996 (Gesetz Nr. 1370) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der Saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung v. 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23, S. 1130)
Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. v. 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 364), berichtigt am 12. Mai 1993 (Amtsblatt S. 482), zuletzt geändert am 05. Februar 1997 (Amtsblatt S. 256)
der § 12 des Kommunal selbstverwaltungs-gesetzes (KSVG) i.d. Neuf. v. 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d. Neuf. v. 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 306)

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
- Baugebiet WR "Reines Wohngebiet" WR gemäß § 3 BauNVO, siehe Plan
- 1.1 zulässige Arten von Nutzungen Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude
- 1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungswesens.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17, 19 BauNVO die Obergrenze der GRZ festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO; Siehe Plan.
2.3 Zahl der Vollgeschosse Gem. den zeichnerischen Festsetzungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Es sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 2.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 5 Abs. 5 BauNVO kann die zu 5 m verschoben werden, sofern die Grundstücksparzellierung bzw. die Objektplanung dies erfordert.
3. Bauweise Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO. Siehe Plan. Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Stellplätze und Garagen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO. Siehe Plan. Gem. § 12 BauNVO. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
6. Verkehrsflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden weiterhin Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie ein Einfahrtsbereich festgesetzt.
7. Grünflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt.
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
M 1 (gesamter Geltungsbereich): Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.
M 2 (siehe Plan): Umwandlung des Ziergehölz- und Koniferenbestandes in einen Laubmischwald (Linden-Buchen-Wald). Anpflanzen von naturnahen Waldarten.
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Siehe Plan. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist min. 1 Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Im Bereich der öffentl. Verkehrsflächen sind straßenbegleitende Baumpflanzungen vorzunehmen. Je 20 m Straßenlänge ist min. 1 standortgerechter, einheimischer Hochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Für alle Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze der nachfolgenden Auswahl-Liste zu verwenden.
1. Bäume und Heister:
Traubeneiche (Quercus petraea), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Sandeiche (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Ebenesche (Corylus avicularia), Eibe (Taxus baccata), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Eskastanie (Castanea sativa), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume i. S.
2. Sträucher:
Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Stachelpalme (Ilex aquifolium), Faulbaum (Fraxinus alnus), Schwarzbuche (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Obststräucher i. S.
3. Zwergsträucher:
Heidekraut (Calluna vulgaris), Färbeginster (Genista tinctoria), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).
4. Kletterpflanzen:
Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Waldgelbblatt (Loncera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum ubertum).
Der Flächenanteil der Ziergehölze soll 25 % der Pflanzflächen nicht übersteigen.
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Siehe Plan. Alle Laubbäume innerhalb der Baugebiete, die einen Stammumfang von > 30 cm besitzen, sind, soweit sie von Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand besitzen, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.
- II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 93 LBO
1. Fassaden, Dächer, Firsthöhen
- Lauch- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Flachdächer, auch solche von Nebenanlagen oder untergeordneten Gebäuden, sind grundsätzlich unzulässig.
- Die Dachneigung wird im gesamten Geltungsbereich auf max. 40° begrenzt.
- Für das Reine Wohngebiet 1 wird eine maximale Firsthöhe von 7,00 m über Straßenniveau festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßennorm in Höhe der Haustür des jeweiligen Gebäudes.
- Für das Reine Wohngebiet 2 wird eine maximale Firsthöhe von 310 m über NN festgesetzt.
- Für das Reine Wohngebiet 4 wird eine maximale Firsthöhe von 307 m über NN festgesetzt.
- Für das Reine Wohngebiet 5 wird eine maximale Firsthöhe von 305 m über NN festgesetzt.
2. Wege, Zufahrten, Stellplätze
- Alle Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit einer wasserbegleitenden Decke oder sonstigen versickerungsfähigen Materialien, die einen Sickerwert von mind. 400 l/sec ha vorweisen, zu befestigen.
3. Einfriedigungen
- Werden an Grundstücken Einfriedigungen vorgenommen, sind diese zur Straße hin entweder in Form einer Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Gewächse, als Mauerwerk bis max. 1,00 m Höhe oder als Holz- oder Metallzaun zu gestalten.
- III. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 12. September 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / 81 "Wohnpark Derler Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 19. September 2001 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27. September 2001 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Rat am 12. Dezember 2001 in die Abwägung eingestellt.

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Oktober 2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). 5 dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 12. Dezember 2001 in die Abwägung eingestellt wurden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 18. Oktober 2001 bis einschließlich 19. November 2001 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. Oktober 2001 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

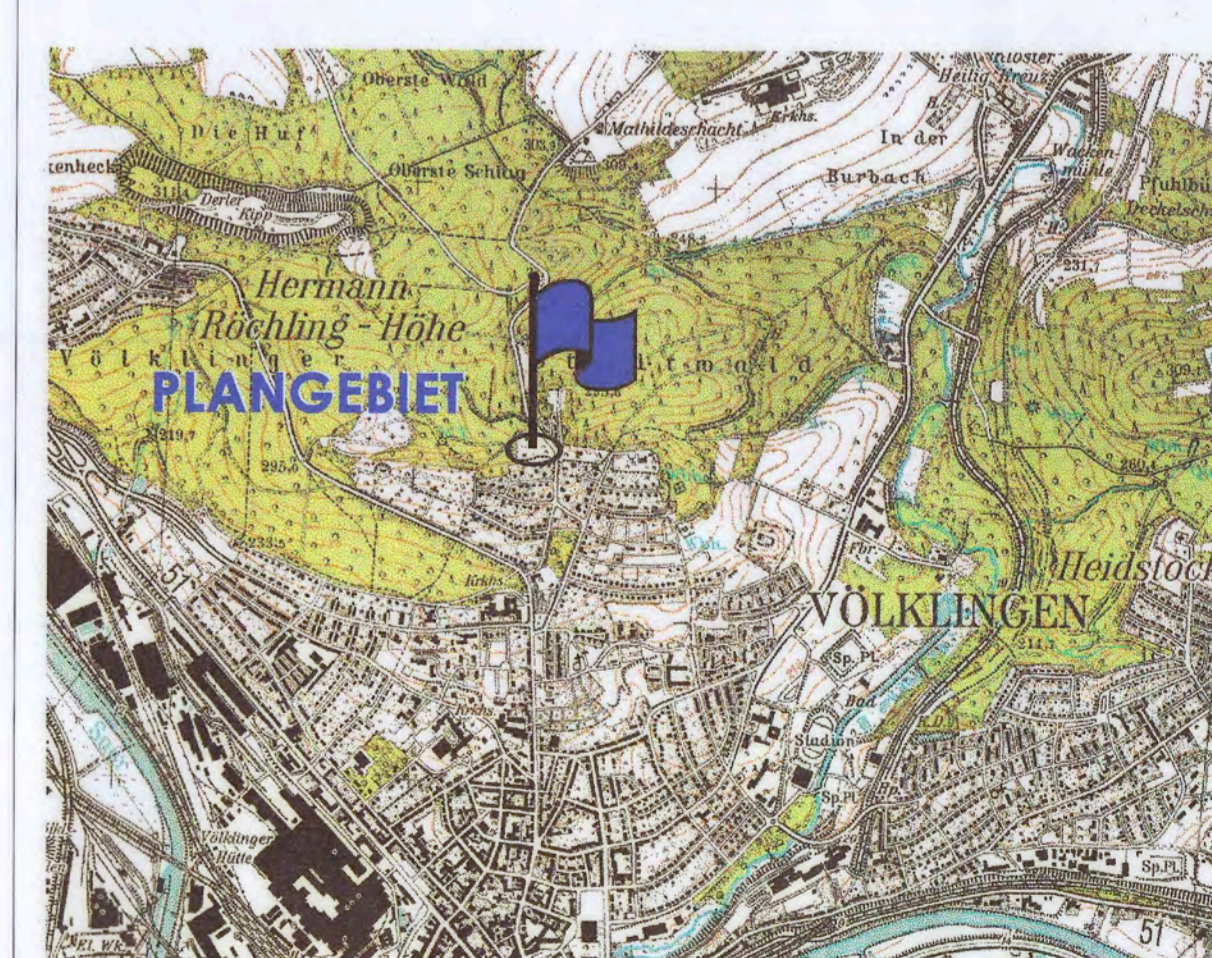
- Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Oktober 2001 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 12. Dezember 2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 25. Januar 2002 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

- Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2002 den Bebauungsplan Nr. I / 81 "Wohnpark Derler Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Völklingen, den 13.12.2001... Der Oberbürgermeister

Völklingen, den 25.02.2002... Der Oberbürgermeister

MITTELSTADT VÖLKLINGEN BEBAUUNGSPLAN NR. I / 81 "WOHN-PARK DERLER STRASSE"



Völklingen, im Dezember 2001

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Sauerbrunnstraße 174
D-66347 Völklingen
Tel. 06824 27007
Fax. 06824 27405
www.info@agsta.de